



Eurobank
Properties

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ

2006

[Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α]



A. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 2006

I. Γράμμα προς τους Μετόχους	2
II. Οικονομική Επισκόπηση της χρήσης 2006	6

B. ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ 2006

1. Ετήσιες Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2006	1
- Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	
- Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις	
- Έκθεση Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	
2. Ετήσια Συνοπτικά Οικονομικά Στοιχεία και Πληροφορίες χρήσης 2006, σε Ατομική Βάση	41
3. Κατάσταση Επενδύσεων 31 Δεκεμβρίου 2006	45
4. Πίνακας Διάθεσης Αμοιβαίων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου 2006	52
5. Έκθεση Συναλλαγών της Εταιρείας Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, κατά την περίοδο 1/1 έως 31/12/2006 (βάσει του άρθρου 2 παρ. 4 του ν. 3016/2002)	53
6. Πίνακας αντιστοιχίας παραπομπών με τις πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005	55
7. Ηλεκτρονική διεύθυνση ανάρτησης	61
- Οικονομικών Καταστάσεων	
- Εκθέσεων Διαχείρισης των Διοικητικών Συμβουλίων	
- Εκθέσεων Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	



[Ι. ΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ]

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Το 2006 και μέχρι στιγμής και το 2007, η αγορά του real estate διεθνώς αλλά και στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από μία υψηλότερη ρευστότητα, η οποία αναζητά επενδυτικό προϊόν. Ακριβώς εξαιτίας αυτής της μεγάλης ρευστότητας καταγράφεται μία συνεχής αύξηση των επενδύσεων και σε νέες αγορές, τάση από την οποία μπορεί να ωφεληθεί και η χώρα μας. Η ελληνική αγορά ακινήτων είναι μία από τις πλέον ελκυστικές στην ευρωζώνη καθώς, εκτός από τις ανταγωνιστικές αποδόσεις, ειδικά στον τομέα των εμπορικών ακινήτων, καταγράφεται μία συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση, η οποία σε συνδυασμό με την αύξηση των καταναλωτικών δαπανών δημιουργεί θετικές προοπτικές για την απορρόφηση των εμπορικών χώρων που αναπτύσσονται ή σχεδιάζονται. Παράλληλα, η ελληνική οικονομία συνεχίζει να εμφανίζει υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, ενώ γίνονται βήματα προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης της διαφάνειας της αγοράς και της βελτίωσης του θεσμικού και φορολογικού πλαισίου.

Μολονότι το κύριο χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων το 2006 ήταν η συνέχιση της μείωσης των αποδόσεων σε όλους τους επί μέρους κλάδους (γραφεία, καταστήματα, logistics), πρέπει να σημειωθεί ότι, παρά την πτώση αυτή, οι αποδόσεις (yields) στην Ελλάδα βρίσκονται ακόμα πάνω από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο ιδιαίτερα στους κλάδους των γραφείων και των logistics.

Ειδικά για τη Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, το 2006 απέτελεσε χρονιά ορόσημο με κύριο γεγονός την εξαιρετικά επιτυχημένη εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Συνδυασμένη Προσφορά στην Ελλάδα και στο εξωτερικό αφορούσε σε 7.290.066 κοινές ονομαστικές μετοχές: 5.510.066 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές και 1.780.000 υφιστάμενες κοινές ονομαστικές μετοχές κατοχής της REIB Europe Investments Limited. **Η συνολική ζήτηση ανήλθε σε 60,7 εκατ. μετοχές υπερκαλύπτοντας τις συνολικά προσφερθείσες μετοχές κατά 8,3 φορές** περίπου. Ιδιαίτερα σημαντική ήταν η ανταπόκριση των διεθνών θεσμικών επενδυτών και έτσι εκ του συνόλου των 7.290.066 μετοχών της εταιρείας, το 50% προσφέρθηκε στην εγχώρια δημόσια προσφορά και το υπόλοιπο 50% στη διεθνή προσφορά. Η τιμή διάθεσης καθορίστηκε στα €15,60 ανά μετοχή (11% premium σε σχέση με την εσωτερική αξία της μετοχής). Τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν από τη συνδυασμένη προσφορά ανήλθαν σε €113.725.029,60. Τα **καθαρά έσοδα** για την Εταιρεία ανήλθαν σε **€78,9 εκατ., εκ των οποίων τα μισά έχουν ήδη επενδυθεί με ελκυστικούς όρους**. Η ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών ήταν η 12η Απριλίου 2006.



[Ι. Γ Ρ Α Μ Μ Α Π Ρ Ο Σ Τ Ο Υ Σ Μ Ε Τ Ο Χ Ο Υ Σ]



Χαρακτηριστική είναι η συνεχώς αυξανόμενη συμμετοχή των ξένων θεσμικών επενδυτών, η οποία το 2006 ανήλθε σε 22%, αποδεικνύοντας ότι η μετοχή της Εταιρείας μας συγκαταλέγεται πλέον στις ελκυστικές επενδυτικές επιλογές για τα διεθνή χαρτοφυλάκια που επενδύουν στο χώρο του real estate.

Σημαντική επιτυχία της Εταιρείας ήταν η ένταξη της στον παγκόσμιο χρηματιστηριακό δείκτη **FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index**. Ο συγκεκριμένος δείκτης παρακολουθείται ως benchmark από το σύνολο της παγκόσμιας θεσμικής επενδυτικής κοινότητας, περιλαμβάνει περισσότερες από 300 εταιρείες και υπολογίζεται σε καθημερινή βάση μέσω του **Euronext Indices B.V.**

Ο **FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index** αναλύεται σε έξι ομάδες δεικτών και περιλαμβάνει συνολικά 60 δείκτες στην Ασία, Ευρώπη και Β. Αμερική.

Η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. είναι η πρώτη ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία που συμπεριλαμβάνεται σε αυτόν τον παγκόσμιο χρηματιστηριακό δείκτη. Αυτό το σημαντικό επίτευγμα αυξάνει όχι μόνο το κύρος και την προβολή της Εταιρείας αλλά δημιουργεί προοπτικές για περισσότερες αντίστοιχες επιτυχίες στο προσεχές μέλλον.

Επίσης η Εταιρεία συγκαταλέγεται πλέον στο δείκτη FTSE/X.A. MidCap 40 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας για το 2006 ανήλθαν σε €40εκ, κυρίως σε κτίρια γραφείων, και έγιναν με ελκυστικούς όρους που ξεπερνούν την τρέχουσα μέση απόδοση της αγοράς.

Τη χρονιά που πέρασε, η Εταιρεία παρουσίασε υψηλή κερδοφορία κατά 72,5% στα κέρδη προ φόρων για τη χρήση του 2006 σε σχέση με την αντίστοιχη χρήση του 2005 (€32,4 εκ. τη χρήση του 2006 έναντι €18,8 εκ. τη χρήση του 2005). Εάν στα κέρδη προ φόρων συνυπολογιστούν οι φορολογικές επιβαρύνσεις / ελαφρύνσεις της περιόδου, τα καθαρά κέρδη διαμορφώνονται σε €31,3 εκ. Ευρώ για το 2006 σε σχέση με €27,1 εκ. Ευρώ για το 2005.

Η θετική εξέλιξη των μεγεθών και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά το 2006 επέτρεψε τη διανομή προμερίσματος ύψους €0,29 ανά μετοχή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει ήδη αποφασίσει να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη **διανομή συνολικού μερίσματος €0,64 ανά μετοχή**, το οποίο συνιστά **αύξηση κατά 77,8%** έναντι του μερίσματος του 2005 και αντιστοιχεί σε



μερισματική απόδοση 4,12%, με βάση τη μέση τιμή της μετοχής το 2006 και 4,10% με βάση την τιμή εισαγωγής της μετοχής.

Η στρατηγική της Εταιρείας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα και στη Νέα Ευρώπη, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων.

Η Εταιρεία πιστεύει ότι η στρατηγική της, να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων της Ελλάδας και της Νέας Ευρώπης, και η σημαντική γνώση των περιφερειακών αγορών ακινήτων της δίνουν ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην αναγνώριση των τάσεων στο χώρο ενδιαφέροντός της και στην πρόσβαση και επιδίωξη επενδυτικών ευκαιριών σε ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής με ευνοϊκούς όρους τόσο στην Ελλάδα όσο και στη Νέα Ευρώπη.

Ένα σημαντικό μέρος της συνολικής στρατηγικής πρωτοβουλίας της Εταιρείας είναι η αύξηση των ταμειακών ροών της και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου μέσω (i) της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα, επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψος μισθωμάτων και ποσοστό πληρότητας, (ii) της λειτουργίας ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο, (iii) της ανακαίνισης των υφισταμένων ακινήτων για τη διατήρηση ή τη βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και (iv) της ολοκλήρωσης της κατασκευής νέων ακινήτων όπως επιτρέπεται από το ελληνικό ρυθμιστικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π.

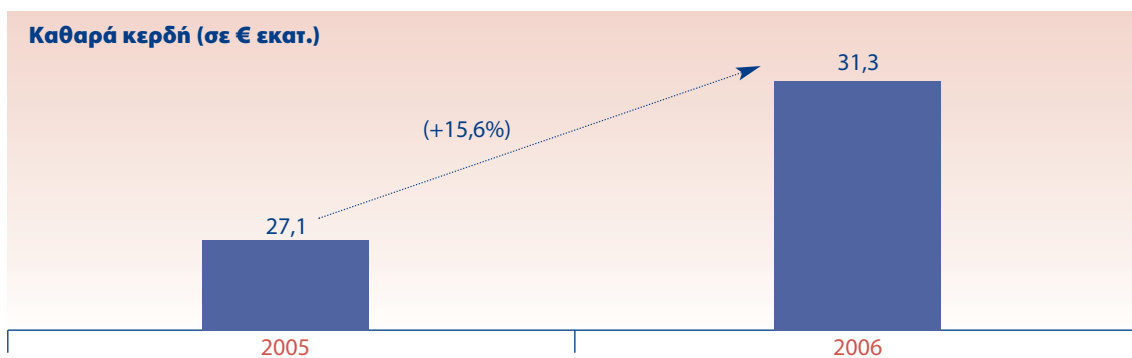
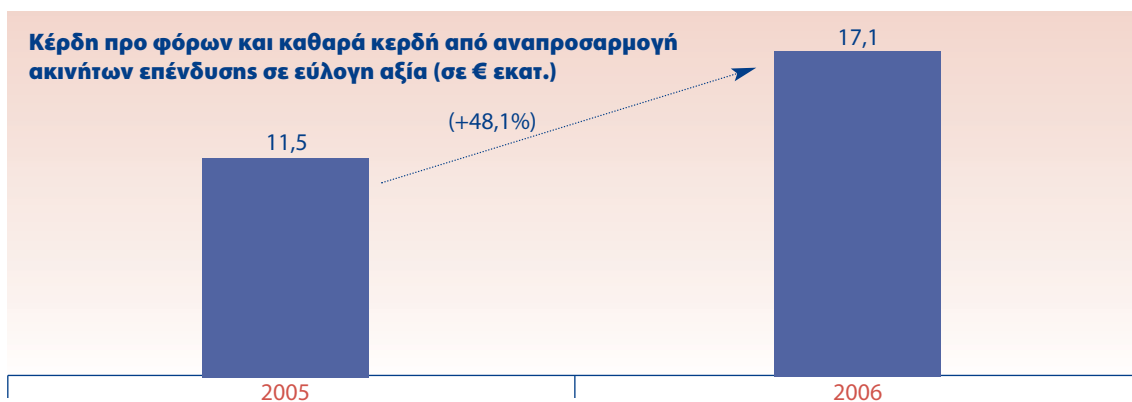
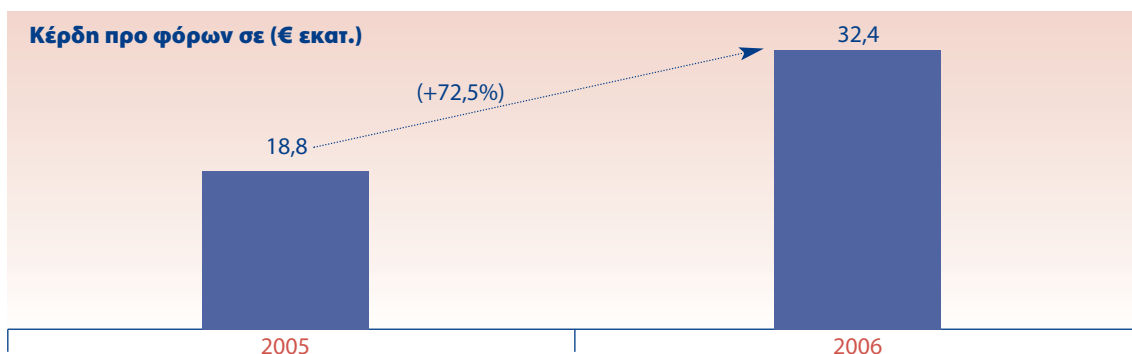
Με εμπιστοσύνη στη στρατηγική της Εταιρείας για μελλοντική ανάπτυξη, θα συνεχίσουμε να ανταποκρινόμαστε με επιτυχία στις προκλήσεις της αγοράς του real estate και στις προσδοκίες των μετόχων της Εταιρείας.

Νέα Ιωνία, 28 Φεβρουαρίου 2006

Χαράλαμπος Κύρκος
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

[ΙΙ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2006]

Συνοπτικά Μεγέθη Εταιρείας



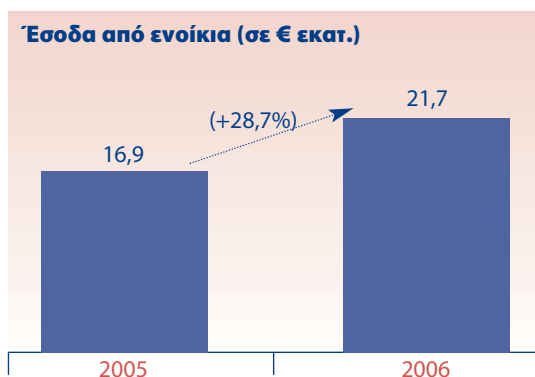
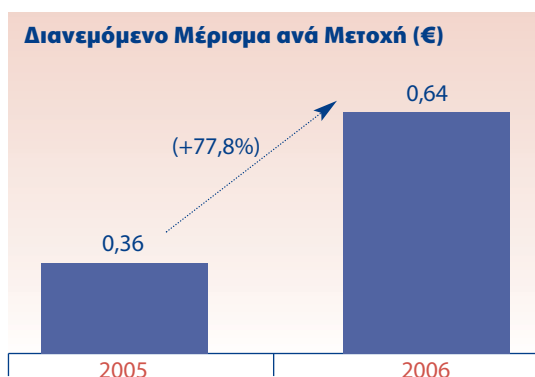
Οικονομική Επισκόπηση

Το 2006, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ παρουσίασαν αύξηση κατά 72,5% σε €32 εκατ. από €19 εκατ. τη χρήση 2005. Η παραπάνω αύξηση ήταν αποτέλεσμα τόσο της αύξησης των εσόδων λόγω των νέων επενδύσεων όσο και της μετατροπής της Εταιρείας σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η υψηλή κερδοφορία επέτρεψε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να αποφασίσει την πρόταση για διανομή μερίσματος € 0,64 ανά μετοχή (περιλαμβανομένου και του προμερίσματος € 0,29 ανά μετοχή), το οποίο είναι αυξημένο κατά 78% σε σχέση με το μέρισμα της χρήσης 2005 (€ 0,36 ανά μετοχή). Το παραπάνω διανεμόμενο μέρισμα αντιστοιχεί σε μερισματική απόδοση 4,12% σε σχέση με τη μέση τιμή της μετοχής για το 2006, και 4,10% σε σχέση με την τιμή εισαγωγής της μετοχής.

Τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων σημείωσαν αύξηση 28,7%. Η αύξηση των εσόδων της Εταιρείας οφειλόταν κυρίως σε έσοδα από μισθώματα από νέες μισθώσεις (26,6%), καθώς και λόγω της ετήσιας επανεκτίμησης των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό μέχρι 2%. Επίσης, σημαντική αύξηση σημείωσαν και τα έσοδα από τόκους από καταθέσεις (408%). Τέλος, η Εταιρεία είχε όφελος λόγω της μετατροπής της σε ΑΕΕΑΠ με αποτέλεσμα να μειωθούν σημαντικά τα χρηματοοικονομικά της έξοδα κατά 33,2%.

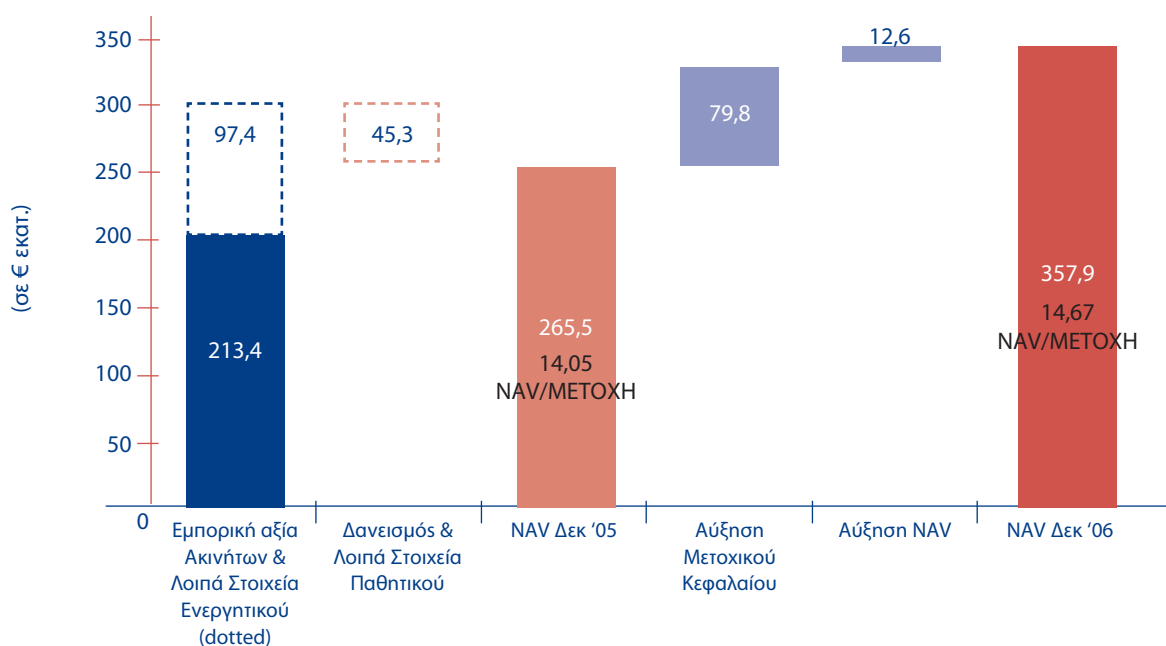
Επιπρόσθετα, το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθε σε 15,4 εκ. Ευρώ έναντι 7,3 εκ. τη χρήση 2005 (+111%).



[ΙΙ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2006]



Το παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζει τη μεταβολή της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής από το 2005 στο 2006.



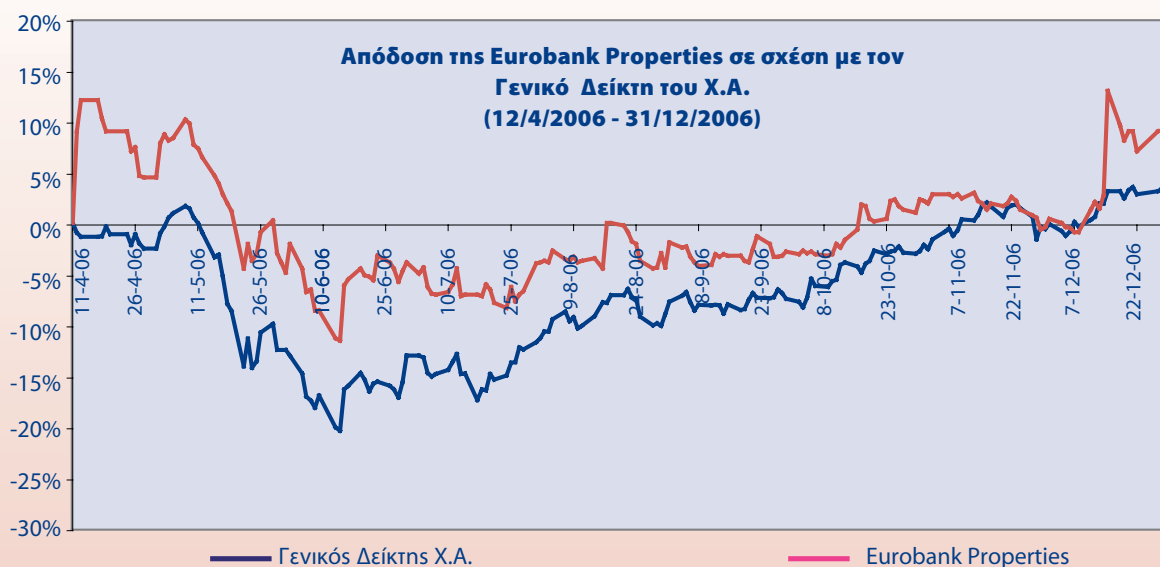
Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει ότι τα αποτελέσματα της Εταιρείας θα συνεχίσουν να βελτιώνονται καθώς ήδη έχει αρχίσει η εισροή εσόδων από τις πρόσφατες επενδύσεις της Εταιρείας. Υπενθυμίζεται ότι μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις συνολικού ύψους 48,2 εκ. Ευρώ, (α) σε κτίριο γραφείων στο Μοσχάτο, εμπορικής αξίας κατά την ημερομηνία της αγοράς €10,2 εκ., (β) σε 3 κτίρια και θέσεις στάθμευσης, με πολεοδομική χρήση γραφείων και συνεδριακού κέντρου, τα οποία βρίσκονται στη Ν. Ιωνία Αττικής, εμπορικής αξίας κατά την ημερομηνία της αγοράς €27,35 εκ. και (γ) σε κατάστημα με αποθήκη στην περιοχή των Βριλησίων, εμπορικής αξίας κατά την ημερομηνία της αγοράς €2,17 εκ.



Η μετοχή της Eurobank Properties

Απόδοση

Από την έναρξη διαπραγμάτευσης της μετοχής, τον Απρίλιο του 2006, η μετοχή της Εταιρείας κατέγραψε απόδοση 9,1%, έναντι του Γενικού Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών 3,5%. Οι εξελίξεις αυτές απεικονίζονται διαγραμματικά ακολούθως.

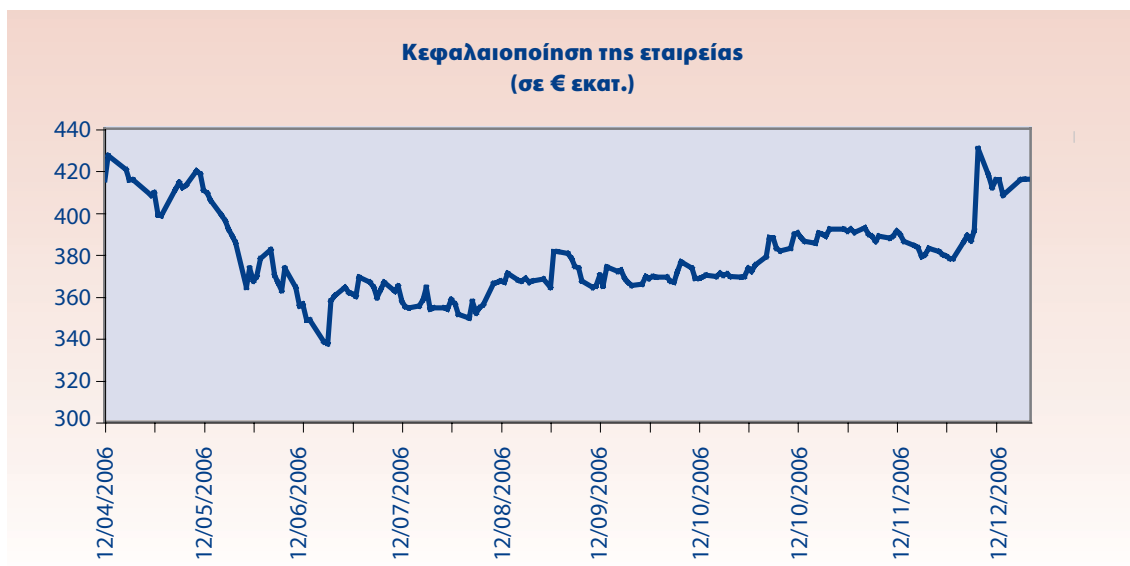


[II. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2006]



Χρηματιστηριακή Αξία – Συναλλακτική Δραστηριότητα

Με βάση το κλείσιμο της 31 Δεκεμβρίου 2006, η κεφαλαιοποίηση της Εταιρείας ανέρχόταν σε €415 εκατ. Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη της κεφαλαιοποίησης της Εταιρείας το 2006.

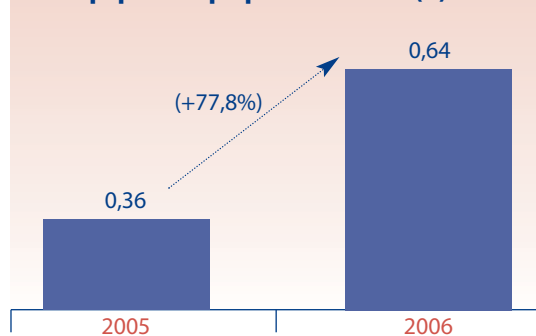




Μερισματική Απόδοση

Η σημαντική αύξηση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας για τη χρήση του 2006 οδήγησαν το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει την πρόταση για διανομή μερίσματος € 0,64 ανά μετοχή (περιλαμβανομένου και του προμερίσματος € 0,29 ανά μετοχή), που αντιστοιχεί σε μερισματική απόδοση 4,12% σε σχέση με τη μέση τιμή της μετοχής για το 2006, και 4,10% σε σχέση με την τιμή εισαγωγής της μετοχής. Το συνολικά διανεμόμενο μέρισμα αντιστοιχεί στο 100% των διανεμητέων (μετά από την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) κερδών της χρήσης 2006.

Διανεμόμενο Μέρισμα ανά Μετοχή (€)



Στοιχεία Μετοχής

Τιμή κλεισίματος (τέλους έτους)
Υψηλότερη τιμή έτους
Χαμηλότερη τιμή έτους

2006

€17,02
€17,62
€13,80

Συνολικός Αριθμός Μετοχών

24.400.000

[ΙΙ . ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2006]

Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Eurobank Properties έχει δομήσει τη λειτουργία της πάνω στις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης, γνωρίζοντας ότι μόνο με αυτές τις βάσεις μπορεί να πετύχει τους βασικούς της στόχους. Οι στόχοι αυτοί περιλαμβάνουν τη διαρκή εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος, τη μακροχρόνια επιβίωση και ανάπτυξη της Εταιρείας, την πλήρη διαφάνεια στη διαχείρισή της, την ισότιμη προστασία και προώθηση των συμφερόντων των ενδιαφερομένων μερών, καθώς και τη διατήρηση και βελτίωση της αξιοπιστίας της Εταιρείας.

Για την πληρέστερη ενημέρωση των ενδιαφερομένων μερών, η Εταιρεία έχει αναπτύξει εξειδικευμένες ιστοσελίδες για θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης στο διαδικτυακό τόπο www.eurobankproperties.gr.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι υπεύθυνο για τη συνολική διοίκηση της Εταιρείας και, εκτός άλλων, εγκρίνει το επιχειρηματικό σχέδιο και τη στρατηγική της Εταιρείας. Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 7 μέλη, εκ των οποίων τρία πρέπει να είναι μη εκτελεστικά. Επίσης από τα μη εκτελεστικά μέλη, δύο μέλη πρέπει να είναι ανεξάρτητα.

Πρόεδρος (Μη εκτελεστικό μέλος):

Χαράλαμπος Κύρκος

Αντιπρόεδρος (Μη εκτελεστικό μέλος):

Γεώργιος Παπαγεωργίου

Εκτελεστικά μέλη:

Αριστοτέλης Καρυτινός

Νικόλαος Γαλέτας

Μη εκτελεστικά μέλη:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου

Ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη:

Σπυρίδων Μακρυδάκης

Δημήτριος Σερμπέτης

Επενδυτική Επιτροπή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει ορίσει την Επενδυτική Επιτροπή, η οποία είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και την εφαρμογή της επενδυτικής στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 5 έως 6 μέλη.

Πρόεδρος:

Νικόλαος Γαλέτας

Γραμματέας:

Επαμεινώνδας Πανάς

Μέλη:

Αριστοτέλης Καρυτινός

Γεώργιος Παπαγεωργίου

Δημήτριος Ράπτης

Οι αποφάσεις που λαμβάνονται από την Επενδυτική Επιτροπή απαιτούν την ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της και πρέπει να εκτελούνται σύμφωνα με τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρείας.



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ
ΧΡΗΣΗΣ 2006

Βάσει της Απόφασης
5/204/14.11.2000
της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

[ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ 2006]

1

- Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
- Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις
- Έκθεση Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006**

Αρ. Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητά της κατά τη χρήση 2006:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η πεντηκοστή τέταρτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2006 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2006.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες Βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2006.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

Έσοδα: Τα έσοδα της Εταιρείας κυρίως αφορούν έσοδα από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €21.698 χιλ. τη χρήση 2006 έναντι €16.864 χιλ. τη προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση 28,7% περίπου. Η αύξηση οφείλεται κυρίως λόγω εσόδων από νέες μισθώσεις. Το 2006, η Εταιρεία εισέπραξε περίπου €4.482 χιλ. έσοδα από μισθώματα από νέες συμβάσεις (ως αποτέλεσμα των μισθώσεων των νεοαποκτηθέντων ακινήτων στη Νέα Ιωνία, στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια).

Καθαρά κέρδη: Τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2006 ανήλθαν σε €31.303 χιλ. έναντι €27.071 χιλ της προηγούμενης χρήσης. Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως:

- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε € 15.352 χιλ. το 2006 σε σχέση με €7.269 χιλ. το 2005.
- στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα στη χρήση 2006 ύψους €2.032 χιλ. έναντι €3.044 χιλ. το 2005, ως αποτέλεσμα της μείωσης του τραπεζικού δανεισμού ύψους €110.819 χιλ. τον Αύγουστο του 2005, και
- στα αυξημένα έσοδα από τόκους στη χρήση 2006 ύψους €1.793 χιλ. έναντι €246 χιλ. το 2005. Λόγω της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, τον Απρίλιο 2006 υπήρχαν εισροές κεφαλαίων οι οποίες επενδύθηκαν προσωρινά σε προθεσμιακές καταθέσεις με αποτέλεσμα να αυξηθούν τα έσοδα από τόκους.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 21 Σεπτεμβρίου 2005, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορήγησε στην Εταιρεία άδεια σύστασης και λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 3 Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2005, η Εταιρεία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν. 2778/99, αφού έλαβε την απαραίτητη έγκριση από τη Νομαρχία Αθηνών.

Στις 1 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών αποδέχτηκε την αίτηση της Εταιρείας για την εισαγωγή της των μετοχών της στην κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

Στις 4 Απριλίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 24.400.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, αφού διαπίστωσε την επάρκεια της διασποράς των μετοχών της. Από τον συνολικό αριθμό μετοχών προς εισαγωγή οι 7.290.066 μετοχές διατέθηκαν στην Δημόσια Εγγραφή 29/03/06-31/03/06 σε τιμή διάθεσης μετοχής 15,60 ευρώ.

Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούσαν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €78.918 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039 χιλ. περίπου).

Ημερομηνία Έναρξης Διαπραγμάτευσης ορίστηκε η 12 Απριλίου 2006.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Τον Ιούνιο του 2006, η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή του Μοσχάτου για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €10.241 χιλ. Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 12,083 τ.μ. Η αγορά του περιουσιακού αυτού στοιχείου χρηματοδοτήθηκε από έσοδα που προήλθαν από δημόσια προσφορά τον Μάρτιο 2006. Το συνολικό κόστος της επένδυσης την 31 Δεκεμβρίου 2006 ανέρχονταν σε €14.088 χιλ. Η εύλογη αξία, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων ορκωτών εκτιμητών, ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2006 σε €18.022 χιλ..

Την 7 Ιουλίου 2006, η Εταιρεία προχώρησε, στην αγορά 3 κτιρίων στη Νέα Ιωνία Αττικής, με χρήση γραφείων, καταστήματος και συνεδριακού χώρου, και θέσεων στάθμευσης, ως ακινήτων επένδυσης κόστους κτήσης €27.000 χιλ. Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 15.428 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των θέσεων στάθμευσης). Η αγορά του περιουσιακού αυτού στοιχείου χρηματοδοτήθηκε από έσοδα που προήλθαν από δημόσια προσφορά τον Μάρτιο 2006. Η εύλογη αξία, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων ορκωτών εκτιμητών, ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2006 σε €29.027 χιλ.

Στις 14 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρεία προέβη σε αγορά ακινήτου στα Βριλήσσια ως ακίνητο επένδυσης από τρίτους με κόστος κτήσης €2.175 χιλ. Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 393 τ.μ. Η παραπάνω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από μέρος των εσόδων από την δημόσια προσφορά που πραγματοποιήθηκε τον Μάρτιο του 2006. Η εύλογη αξία, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων ορκωτών εκτιμητών, ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2006 σε €2.257 χιλ.

Τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.

Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2006 ανερχόταν σε 6 άτομα έναντι 5 ατόμων του έτους 2005.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας και εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, το ελάχιστο μέρισμα που διατίθεται ετησίως στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 35% των διανεμητέων κερδών. Επιπρόσθετα, την 10 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2005 έως 31 Δεκεμβρίου 2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των καθαρών κερδών της Εταιρείας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2006, είναι €0,64 ανά μετοχή. Το συνολικό ποσό του μερίσματος ανέρχεται σε €15.616 χιλ. έναντι ποσού € 8.784 χιλ. για το 2005. Το προτεινόμενο μέρισμα προς διανομή περιλαμβάνει και το προμέρισμα που καταβλήθηκε εντός του 2006, ύψους €7.076 χιλ. (€0,29 ανά μετοχή).

1

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Για τη χρήση του 2007, η στρατηγική της Εταιρείας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα.

Τέλος, ένα σημαντικό μέρος της συνολικής στρατηγικής πρωτοβουλίας της Εταιρείας είναι η αύξηση των ταμειακών ροών της και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της μέσω (i) της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα, επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψος μισθωμάτων και ποσοστών πληρότητας, (ii) της λειτουργίας των ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο, (iii) της ανακαίνισης των υφιστάμενων ακινήτων για τη διατήρηση ή βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και (iv) της ολοκλήρωσης της κατασκευής νέων ακινήτων όπως επιτρέπεται από το ελληνικό ρυθμιστικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Με τιμή,

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2007

[Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α]

Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	9
Κατάσταση ταμειακών ροών	10

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες	11
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	11
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών	11
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	13
2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος	13
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	14
2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία	15
2.6 Μισθώσεις	16
2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	16
2.8 Εμπορικές απαιτήσεις	16
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	17
2.11 Τραπεζικά δάνεια	17
2.12 Αναβαλλόμενη φορολογία	17
2.13 Προβλέψεις	17
2.14 Αναγνώριση εσόδων	18
2.15 Διανομή μερισμάτων	18
2.16 Έξοδα από Τόκους	18
2.17 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	18
3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	19
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	19
3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	20
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	20
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	20
4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	21
5 Πληροφόρηση κατά τομέα	22
6 Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
7 Ενσώματα Πάγια	26
8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	27
9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	27
10 Μετοχικό Κεφάλαιο	28
11 Λοιπά Αποθεματικά	29

1

12 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	29
13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
14 Έσοδα	31
15 Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα	32
16 Παροχές σε Εργαζόμενους	32
17 Λοιπά Έξοδα	32
18 Χρηματοοικονομικά Έξοδα	32
19 Φόρος Εισοδήματος	32
20 Μερίσματα ανά μετοχή	33
21 Κέρδη ανά μετοχή	34
22 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	34
23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	34
24 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις	35
25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	35
26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	37
27 Αναταξινομήσεις κονδυλίων συγκριτικών ετών	37
Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	38

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ισολογισμός

	Σημείωση	31/12/2006	31/12/2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	339.888	213.417
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	1.067	54.804
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	89	89
		341.044	268.310
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	4.878	4.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	72.901	37.982
		77.779	42.482
Σύνολο Ενεργητικού		418.823	310.792
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	51.972	40.235
Αποθεματικό υπέρ άρθιο	10	221.962	153.923
Λοιπά αποθεματικά	11	4.167	3.370
Κέρδη εις νέο		79.040	61.440
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		357.141	258.968
Αναβαλλόμενο Έσοδο	12	261	290
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	52.796	41.149
		52.796	41.149
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	6.541	4.106
Μερίσματα πληρωτέα	20	-	2.954
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		615	1.648
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	1.469	1.677
		8.625	10.385
Σύνολο υποχρεώσεων		61.682	51.824
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		418.823	310.792

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Χρήση που έληξε 31/12/2006	31/12/2005
Κύκλος εργασιών	14	21.698	16.879
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		-176	-115
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	25	-1.800	-1.351
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	-669	-645
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	16	-539	-205
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7	-53	-52
Λοιπά έσοδα		147	832
Μη εκπιπτόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης		-203	-
Λοιπά έξοδα	17	-1.074	-1.005
Λειτουργικά κέρδη πριν από καθαρό κέρδος ή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		17.331	14.338
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	15.352	7.269
Λειτουργικά κέρδη (EBIT)		32.683	21.607
Έσοδα από τόκους		1.793	246
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	-2.032	-3.044
Κέρδη προ φόρων		32.444	18.809
Φόρος Εισοδήματος	19	-1.141	8.262
Καθαρά κέρδη περιόδου		31.303	27.071
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	21	1,36	2,36

Ανατρέξτε στις Αναταξινομήσεις (Σημείωση 27) για πληροφορίες σχετικά με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων συγκριτικών κονδυλίων.

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιανουαρίου 2007 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Νικόλαος Γαλέτας
Γενικός Διευθυντής &
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Παπαηλιόπουλος
Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2005		14.991	20.303	2.925	38.753	76.972
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	27.071	27.071
Έσοδα από έκδοση μετοχών	10	25.244	134.478	-	-	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης δημόσιας προσφοράς μετοχών	10	-	-858	-	-	-858
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	445	-445	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2004 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	-985	-985
Ελάχιστο μέρισμα χρήσης 2005	20	-	-	-	-2.954	-2.954
Υπόλοιπο 31/12/2005		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	31.303	31.303
Έσοδα από έκδοση μετοχών	10	11.737	74.220	-	-	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας προσφοράς μετοχών	10	-	-6.181	-	-	-6.181
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	797	-797	-
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένα από τους μετόχους	20	-	-	-	-5.830	-5.830
Προμέρισμα για 2006	20	-	-	-	-7.076	-7.076
Υπόλοιπο 31/12/2006		51.972	221.962	4.167	79.040	357.141

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	1/1-31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22	19.351	13.821
Καταβλημένος φόρος εισοδήματος		-2.474	-2.943
Καταβληθείς τόκοι		-1.677	-2.907
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		15.200	7.971
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	-12.715	-3.014
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	-2.206	-
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	7	-44	-24
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	7	-42.470	-53.488
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-	1.510
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία		-	1.800
Τόκοι εισπραχθέντες		1.793	246
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-55.642	-52.970
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έσοδα από έκδοση κοινών μετοχών	10	79.776	159.722
Αναληφθέντα δάνεια	12	13.000	41.544
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	12	-1.561	-127.562
Μερίσματα πληρωθέντα	20	-15.854	-985
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		75.361	72.719
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		34.919	27.720
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		37.982	10.262
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	72.901	37.982

Ανατρέξτε στις Αναταξινόμησης (Σημείωση 27) για πληροφορίες σχετικά με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων συγκριτικών κονδυλίων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 37 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (προηγουμένως γνωστή ως EFG Eurobank Properties A.E.) δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Νέα Ιωνία, Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, Αθήνα, Ελλάδα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας απαιτεί από την Εταιρεία μεταξύ άλλων: (α) να επενδύει τουλάχιστον 80% του συνόλου του ενεργητικού σε μετρητά, καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας και επενδυτικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελληνική επικράτεια ή σε κάποια άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (β) να διατηρεί τουλάχιστον 10% του συνόλου του ενεργητικού της σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, (γ) να μην εμφανίζει σημαντική συγκέντρωση κινδύνου προερχόμενη από ένα συγκεκριμένο ακίνητο.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 2.12).

Εν όψει της αίτησης υπαγωγής της εταιρείας για μετατροπή της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η εταιρεία προχώρησε σε αναδιάρθρωση των λειτουργιών της η οποία ολοκληρώθηκε πριν την έκδοση της σχετικής έγκρισης στις 29 Σεπτεμβρίου 2005. Η προαναφερόμενη αναδιάρθρωση περιλάμβανε:

- Την πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας σε ένα συνδεδεμένο μέρος τον Δεκέμβριο του 2004.
- Την παύση παροχής λοιπών υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.
- Την συγχώνευση της εταιρείας με την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. τον Αύγουστο του 2005.
- Την πώληση της κοινοπραξίας ΖΗΝΩΝ Α.Ε. σε ένα συνδεδεμένο μέρος τον Αύγουστο του 2005.
- Την πώληση σε συνδεδεμένα μέρη διαφόρων συμμετοχών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιανουαρίου 2007.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1

α) ΔΠΧΠ, τα οποία δεν είναι ακόμα υποχρεωτικά αλλά είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας

ΔΠΧΠ 7, Χρηματοοικονομικά στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική τροποποίηση στο ΔΛΠ 1, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου (Ισχύει από 1.1.2007). Το ΔΠΧΠ 7 εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις με απώτερο σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία. Απαιτεί την γνωστοποίηση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεση σε κίνδυνο προερχόμενη από χρηματοοικονομικά στοιχεία. Ειδικότερα, προκαθορίζει ελάχιστες απαιτούμενες γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς (υποχρεώνει σε ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς). Το ΔΠΧΠ 7 αντικαθιστά το ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32, Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και Παρουσίαση. Έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρείες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 εισάγει γνωστοποιήσεις σχετικά με το ύψος των κεφαλαίων μίας επιχείρησης καθώς και για τον τρόπο που γίνεται η διαχείριση αυτών. Το πρότυπο αυτό δεν πρόκειται να επηρεάσει σημαντικά την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας, αλλά πρόκειται να εισάγει νέες γνωστοποιήσεις σε σχέση με αυτά.

β) ΔΠΧΠ, τροποποιήσεις και διερμηνείες, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσης χρήσης αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας.

Τα παρακάτω πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2006 ή μεταγενέστερα αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας:

- ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση), Παροχές Προσωπικού,
- ΔΛΠ 21 (Τροποποίηση), Καθαρή Επένδυση σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό,
- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Λογιστική Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό ενδοεταιρικών συναλλαγών,
- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Επιλογή Εύλογης Αξίας,
- ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΠ 4 (Τροποποίηση), Συμβόλαιο Χρηματοοικονομικής Εγγύησης,
- ΔΠΧΠ 1 (Τροποποίηση), Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης,
- ΔΠΧΠ 6 (Τροποποίηση), Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων,
- Διερμηνεία 4 Προσδιορισμός επιχειρηματικών συμφωνιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτική μίσθωση,
- Διερμηνεία 5, Δικαιώματα σε Συμμετοχές σε Ταμεία Θέσης Εκτός Λειτουργίας, Αποκατάστασης και Περιβαλλοντικής Αποκατάστασης,
- Διερμηνεία 6, Υποχρεώσεις που προκύπτουν από την συμμετοχή σε συγκεκριμένες αγορές – Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός προς απόρριψη,

γ) ΔΠΧΠ και τροποποιήσεις, οι οποίες δεν είναι ακόμα υποχρεωτικές και δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες της Εταιρείας.

Τα παρακάτω πρότυπα και τροποποιήσεις (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.) έχουν δημοσιευτεί και είναι υποχρεωτικές για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Μαρτίου 2006 ή μεταγενέστερα αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας:

- ΔΠΧΠ 8, Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας (Ισχύει από 1.1.2009). Το ΔΠΧΠ 8 προσδιορίζει τον τρόπο που πρέπει μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τους τομείς δραστηριότητας στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και, ως επακολουθούσα τροποποίηση του ΔΛΠ 34 Ενδιάμεση οικονομική έκθεση, απαιτεί μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί επιλεγμένες πληροφορίες σχετικά με τους τομείς δραστηριότητάς της στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Επίσης, το ΔΠΧΠ 8 ορίζει τις απαιτήσεις για σχετικές γνωστοποιήσεις προϊόντων και υπηρεσιών, γεωγραφικές περιοχές και σημαντικούς πελάτες. Το ΔΠΧΠ 8 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα. Το πρότυπο δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιαστικά την Εταιρεία.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ΕΔΔΠΧΠ 7, Εφαρμόζοντας την Προσέγγιση της Αναδιτύπωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 29, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες (Ισχύει από 1.3.2006). Το ΕΔΔΠΧΠ 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΛΠ 29 σε μια λογιστική περίοδο όπου μια οικονομική οντότητα εξακριβώνει την ύπαρξη υπερπληθωρισμού στο οικονομικό περιβάλλον όπου δραστηριοποιείται, το οποίο δεν ήταν υπεπληθωριστικό στην προηγούμενη λογιστική περίοδο. Εφόσον η Εταιρεία δεν έχει ως λειτουργικό νόμισμα αυτό κάποιου υπερπληθωριστικού οικονομικού περιβάλλοντος, το ΕΔΔΠΧΠ 7 δεν είναι σχετικό με τις λειτουργίες της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 8, Πεδίο Εφαρμογής ΔΠΧΠ 2 (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.3.2006 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ 8 απαιτεί την εξέταση συναλλαγών που αφορούν σε έκδοση συμμετοχικών τίτλων – όπου ο προσδιορισμένος διακανονισμός που λαμβάνεται είναι μικρότερος από την εύλογη αξία των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν – ώστε να επιβεβαιωθεί εάν οι συναλλαγές αυτές περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 2. Το ΕΔΔΠΧΠ 8 δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 9, Επανεξέταση των Ενσωματωμένων Παραγώγων (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.6.2006 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ 9 απαιτεί την εξέταση για τον διαχωρισμό ενός ενσωματωμένου παραγώγου από το κύριο συμβόλαιο και την λογιστική αντιμετώπιση ως παραγώγου όταν η οικονομική οντότητα καθίσταται για πρώτη φορά ένας εκ των συμβαλλομένων στο συμβόλαιο. Μεταγενέστερη επανεξέταση απαγορεύεται εκτός εάν υπάρξουν αλλαγές στους όρους του συμβολαίου, οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά τις ταμιακές ροές. Το ΕΔΔΠΧΠ 9 δεν είναι σχετικό με τις λειτουργίες της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 10, Ενδιάμεση Οικονομική Θέση και Απομείωση Αξίας (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.11.2006 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ 10 απαγορεύει μια ζημία απομείωσης για υπεραξία, επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους και επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία απεικονίζονται σε κόστος, η οποία αναγνωρίστηκε σε ενδιάμεσες περιόδους να αναστραφεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία ισολογισμού. Το ΕΔΔΠΧΠ 10 δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 11 ΔΠΧΠ 2 – Όμιλος και Συναλλαγές με Ίδιες Μετοχές (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.3.2007 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ αναφέρεται σε δύο θέματα. Το πρώτο αφορά το κατά ποσό οι παρακάτω συναλλαγές θα πρέπει να αντιμετωπίζονται λογιστικά ως διακανονισμός με συμμετοχικούς τίτλους είτε ως διακανονισμός τοις μετρητοίς σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΠ 2: α) μία οικονομική οντότητα παραχωρεί στους υπαλλήλους της το δικαίωμα να αποκτήσουν συμμετοχικούς τίτλους της οντότητας (π.χ. μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης), και είτε διαλέγει είτε υποχρεούται να αγοράσει συμμετοχικούς τίτλους (δηλαδή ίδιες μετοχές) από κάποιο άλλο μέρος, ώστε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς τους υπαλλήλους; και β) στους υπαλλήλους κάποιες οικονομικές οντότητας έχουν παραχωρηθεί δικαιώματα για απόκτηση συμμετοχικών τίτλων της οντότητας (π.χ. μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης), είτε από την ίδια την οντότητα είτε από τους μετόχους της, και οι μέτοχοι της εταιρείας παρέχουν τον αναγκαίο αριθμό των συμμετοχικών τίτλων. Η διερμηνεία καλύπτει τον τόπο με τον οποίο πρέπει οι παραπάνω καθοριζόμενες από την τιμή της μετοχής αμοιβές να αντιμετωπίζονται λογιστικά στις οικονομικές καταστάσεις της θυγατρικής η οποία λαμβάνει υπηρεσίες από τους υπαλλήλους. Το ΕΔΔΠΧΠ 10 δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας ορίζεται μια γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων τομέων που λειτουργούν σε διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον.

2.3 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(B) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάσει την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα, ιδιόκτητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2006. Σε μεταγενέστερες περιόδους, αυτές οι εκτιμήσεις θα πραγματοποιούνται περιοδικά σε διαστήματα που δε θα υπερβαίνουν τους έξι μήνες.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο.

Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.5 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός	4 – 7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όλα τα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

- (i) Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Η Εταιρεία προς το παρόν δεν διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Δεν υπήρχαν περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ούτε υπήρχαν ενδείξεις πως κάποιο περιουσιακό στοιχείο υποκείμενο σε απόσβεση έχει απομειωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου που αφορούν οι συγκεκριμένες οικονομικές καταστάσεις.

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.11 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.12 Αναβαλλόμενη φορολογία

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά την συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (Σημείωση 19). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ύψους €10.915 διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της χρήσης 2005 σύμφωνα με το SIC 25 – “Αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς εταιρείας ή των μετόχων της”.

2.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένη να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.14 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

Το έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.15 Διανομή μερισμάτων

Γίνεται πρόβλεψη για το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που αναμένεται βάσει νόμου να πληρωθεί στους μετόχους της Εταιρείας σε κάθε περίοδο. Μέρισμα πλέον του ελάχιστου, αναγνωρίζεται ως υποχρέωση για την Εταιρεία στη περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από το διοικητικό συμβούλιο ή από τους μετόχους.

2.16 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.17 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας, βασισμένη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, EFG Eurobank Ergasias A.E. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 12). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα τα οποία πρέπει να είναι σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το Νόμο 2778/1999.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το νόμο 2778/1999.

Για την διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, η Εταιρεία πρέπει να διατηρεί τουλάχιστον 10% του συνόλου του ενεργητικού της σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθώτρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από μια διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Εάν οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά 10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.404 χαμηλότερη ή €1.486 υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €17.126 χαμηλότερη ή €19.884 υψηλότερη.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων τα οποία πρόκειται να αναπτυχθούν για μελλοντική χρήση ως ακίνητα επενδύσεων.

Η Εταιρεία καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο επένδυσης θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότητα του κόστους των βελτιώσεων του κτιρίου, τη χρονική περίοδο που απαιτείται για να μπορεί ένα νεοαποκτηθέν ακίνητο να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον σαν ακίνητο επένδυσης και την περίοδο που αναμένεται να ξεκινήσουν τα έσοδα από ενοικίαση. Η Εταιρεία εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά σε αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Την 31 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρεία ήταν οργανωμένη σε 3 επιχειρηματικούς τομείς σύμφωνα με το είδος των Επενδύσεων σε Ακίνητα:

Γραφεία – κυρίως στην Αθήνα

Καταστήματα – κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα

Βιομηχανικά Κτίρια – κυρίως logistics, περιλαμβανομένων και θέσεις στάθμευσης.

Για το έτος που έληξε που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Καταστήματα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	13.379	4.367	3.952	21.698
Αποτελέσματα				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	19.935	8.836	7.682	36.453
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.800)
Μη κατανεμημένα έσοδα				30
Οργανικά έσοδα				32.683
Έσοδα από τόκους				1.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(2.032)
Κέρδη προ φόρων				32.444
Φόρος εισοδήματος				(1.141)
Κέρδη μετά φόρων				31.303
Λοιπές πληροφορίες				
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	54.084	-	3.307	57.391
Ισολογισμός				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	222.867	56.706	62.600	342.173
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				76.650
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				418.823
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	35.213	23.229	28	58.470
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				3.212
Συνολικά στοιχεία παθητικού				61.682

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005:

	Γραφεία	Βιομηχανικά κτίρια	Καταστήματα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	9.060	4.076	3.743	16.879
Αποτελέσματα				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	10.267	8.271	4.975	23.963
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.137)
Μη κατανεμημένα έσοδα				781
Οργανικά έσοδα				21.607
Έσοδα από τόκους				246
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(3.044)
Κέρδη προ φόρων				18.809
Φόρος εισοδήματος				8.262
Κέρδη μετά φόρων				27.071
Λοιπές πληροφορίες				
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	53.678	2.655	169	56.502
Ισολογισμός				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	107.541	52.172	56.178	215.891
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				94.901
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				310.792
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	17.717	24.349	11	42.077
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				9.747
Συνολικά στοιχεία παθητικού				51.824

Τα έσοδα του επιχειρηματικού τομέα των γραφείων για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006 περιλαμβάνει έσοδα από ενοίκια, ύψους €4.475, από τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία και στο Μοσχάτο (Σημείωση 6). Τα έσοδα του επιχειρηματικού τομέα των καταστημάτων για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006 περιλαμβάνει έσοδα από ενοίκια, ύψους €7, από το νεοαποκτηθέν ακίνητο στα Βριλήσσια (Σημείωση 6).

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων. Τα μη κατανεμημένα κόστη αφορούν εταιρικά έξοδα. Τα στοιχεία του ενεργητικού ανά τομέα αποτελούνται κυρίως από επενδύσεις σε ακίνητα και εμπορικές απαιτήσεις. Δεν περιλαμβάνουν ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, επενδύσεις σε εμπορικές απαιτήσεις και διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1

Οι υποχρεώσεις ανά τομέα αποτελούνται από λειτουργικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Δεν περιλαμβάνουν στοιχεία όπως φορολογία, μερίσματα πληρωτέα ή εταιρικό δανεισμό.

Οι κεφαλαιουχικές προσθήκες αφορούν προσθήκες σε επενδύσεις σε ακίνητα και σε ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία προορίζονται για μελλοντική χρήση σαν επενδυτικά ακίνητα (Σημείωση 6 και 7).

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Οι επιχειρηματικοί τομείς της Εταιρείας λειτουργούν σε δύο κύριες γεωγραφικές περιοχές και διευθύνονται από την Αθήνα.

Με εξαίρεση τις περιοχές που αναφέρθηκαν, καμία άλλη μεμονωμένη περιοχή δεν συνέβαλε περισσότερο από 10% στο σύνολο των ενοποιημένων πωλήσεων και των εκπονημένων περιουσιακών στοιχείων.

Η τοποθεσία των πελατών είναι ίδια με την τοποθεσία των περιουσιακών στοιχείων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρέχει μια ανάλυση του εισοδήματος από ενοίκια της Εταιρείας ανάλογα με την γεωγραφική περιοχή:

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Αθήνα	16.952	12.479
Υπόλοιπη Ελλάδα	4.746	4.385
Σύνολο	21.698	16.864

Η υπόλοιπη Ελλάδα αναφέρεται στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που βρίσκονται 50 χιλιόμετρα από την Αθήνα.

Περιουσιακά στοιχεία ανά γεωγραφικό τομέα.

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Αθήνα	360.974	256.423
Υπόλοιπη Ελλάδα	57.849	54.369
Σύνολο	418.823	310.792

Κεφαλαιουχικές δαπάνες ανά γεωγραφικό τομέα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2005
Αθήνα	57.391	56.502
Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-
Σύνολο	57.391	56.502

6 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	31/12/2006	31/12/2005
Υπόλοιπο έναρξης	213.417	203.355
Προσθήκες	14.921	3.014
Μεταφορά από Ενσώματα Πάγια	96.198	
Πωλήσεις	-	-221
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	15.352	7.269
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	339.888	213.417

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΣΟΕ ανεξάρτητοι εκτιμητές). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Οι μεταφορές από ενσώματα πάγια ύψους € 96.198 αφορούν τα κάτωθι ακίνητα:

1. ποσό €54.387 αφορά τα τέσσερα ακίνητα στη Νέα Ιωνία, τα οποία αποκτήθηκαν το Σεπτέμβριο του 2005, και στα οποία πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρεία, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης. Η ημερομηνία έναρξης της πλειονότητας των μισθωτηρίων για τα παραπάνω ακίνητα ήταν η 1 Απριλίου 2006 και είχε ως αποτέλεσμα την εισροή εσόδων από μισθώματα, ύψους € 3.444 για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 (Σημείωση 4). Στις 31 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρεία είχε την συμβατική υποχρέωση για τη διενέργεια περαιτέρω εργασιών ύψους € 814 (Βλέπε κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις - Σημείωση 24)
2. ποσό €13.541 αφορά σε μέρος ακινήτου στο Μοσχάτο, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2006 και στο οποίο πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρεία. Η ημερομηνία έναρξης των μισθωτηρίων για το παραπάνω ακίνητο ήταν η 12 Ιουλίου και 1 Νοεμβρίου 2006, αντίστοιχα, και είχε ως αποτέλεσμα την εισροή εσόδων από μισθώματα, ύψους €280 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 (Σημείωση 4).
3. ποσό €27.124 αφορά σε μέρος των τριών ακινήτων στη Νέα Ιωνία, τα οποία αποκτήθηκαν τον Ιούλιο του 2006. Η ημερομηνία έναρξης των σχετικών μισθωτηρίων για τα παραπάνω ακίνητα ήταν η 7 Ιουλίου, 1 Νοεμβρίου και 1 Δεκεμβρίου 2006 και είχαν ως αποτέλεσμα την εισροή εσόδων από μισθώματα, ύψους €751 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 (Σημείωση 4).
4. ποσό €1.146 αφορά το ακίνητο στη Λαοδικείας 16. Η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2006 μεταστέγασε τη Διεύθυνση Επενδύσεων και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών από την οδό Λαοδικείας 16, Αθήνα στην οδό Σινιόσoglou 6, Νέα Ιωνία με αποτέλεσμα το ακίνητο στην οδό Λαοδικείας 16 να μεταφερθεί από τα ενσώματα πάγια στα ακίνητα επένδυσης.

Στις 14 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρεία προέβη σε αγορά ακινήτου στα Βριλήσσια ως ακίνητο επένδυσης από τρίτους με κόστος κτήσης €2.175. Η παραπάνω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από μέρος των εσόδων από την δημόσια προσφορά που πραγματοποιήθηκε τον Μάρτιο του 2006 (Σημείωση 7). Το ακίνητο ενοικιάστηκε από το Marks and Spencer για περίοδο 12 ετών και είχε ως αποτέλεσμα την εισροή ενοικίων ύψους €7 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 (Σημείωση 4).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2006 περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €43.940 (2005 - €42.347) (Σημείωση 12).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα της Εταιρείας να πραγματοποιήσει τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 που αφορά επενδυτικά μέσα ακίνητης περιουσίας (Σημείωση 1) καθώς και στη διανομή μη πραγματοποιηθέντων κερδών εύλογης αξίας που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 (όπως τροποποιήθηκε).

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

7 Ενσώματα Πάγια

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2005				
Κόστος	1.214	272	-	1.486
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(26)	(116)	-	(142)
Αναπόσβεστη αξία	1.188	156	-	1.344
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	1.188	156	-	1.344
Προσθήκες	-	24	53.488	53.512
Αποσβέσεις περιόδου	(26)	(26)	-	(52)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005	1.162	154	53.488	54.804
31 Δεκεμβρίου 2005				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	1.162	154	53.488	54.804
Προσθήκες	-	44	42.470	42.514
Αποσβέσεις περιόδου	(17)	(36)	-	(53)
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Ακίνητα	(1.147)	-	(95.051)	(96.198)
Μεταφορά σε Επενδύσεις σε Οικόπεδα / Κτίρια	334	-	(334)	-
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006	332	162	573	1.067
31 Δεκεμβρίου 2006				
Κόστος	334	340	573	1.247
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(2)	(178)	-	(180)
Αναπόσβεστη αξία	332	162	573	1.067

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία τα οποία χρησιμοποιούνται για διοικητικές υπηρεσίες. Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία δεν είναι υποθηκευμένα. Η Εταιρεία μεταστέγασε τη Διεύθυνση Επενδύσεων και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών από την οδό Λαοδικίας 16, Αθήνα στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία τον Αύγουστο του 2006. Το ακίνητο στην οδό Λαοδικίας 16 μεταφέρθηκε τον Αύγουστο του 2006 από τα ενσώματα πάγια στα ακίνητα επένδυσης.

Τον Ιούνιο του 2006, η Εταιρεία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή του Μοσχάτου (ευρύτερη περιοχή της Αθήνας) για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €10.241. Η αγορά του περιουσιακού αυτού στοιχείου χρηματοδοτήθηκε από έσοδα που προήλθαν από δημόσια προσφορά τον Μάρτιο 2006 (Σημείωση 10). Μέρος του ακινήτου μισθώθηκε για 15 έτη σε εταιρεία του Ομίλου Eurobank EFG με ημερομηνία έναρξης τη 12 Ιουλίου 2006, ενώ το υπόλοιπο ακίνητο μισθώθηκε σε εταιρεία του Ομίλου Eurobank EFG για 15 έτη με ημερομηνία έναρξης τη 1 Νοεμβρίου 2006. Το ακίνητο εμφανίζεται στα ακίνητα επένδυσης (Βλέπε Σημείωση 6).

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 7 Ιουλίου 2006, η Εταιρεία προχώρησε, στην αγορά 3 κτιρίων στη Νέα Ιωνία Αττικής, με χρήση γραφείων, καταστήματος και συνεδριακού χώρου, και θέσεων στάθμευσης, ως ακινήτων επένδυσης κόστους κτήσης €27.000. Από τα κτίρια αυτά, το πρώτο είναι μισθωμένο από εταιρεία πληροφορικής με ηγετική θέση στο χώρο (βλέπε Σημείωση 6), το δεύτερο μισθώθηκε από εταιρείες του Ομίλου Eurobank EFG για 20 έτη με ημερομηνία έναρξης την 1 Δεκεμβρίου 2006, ενώ η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την εκμίσθωση μέρους του τρίτου σε γνωστή εταιρεία εστίασης. Το υπόλοιπο τμήμα του τρίτου ακινήτου, μισθώθηκε σε εταιρεία του Ομίλου Eurobank EFG για 16 έτη με ημερομηνία έναρξης την 1 Νοεμβρίου 2006. Βάσει της σχετικής συμφωνίας μίσθωσης με εταιρείες του Ομίλου Eurobank EFG, η Εταιρεία θα πραγματοποιήσει κατασκευαστικές εργασίες, οι οποίες είναι απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρεία, ύψους € 1.200 περίπου (βλέπε κεφαλαιουχικές δαπάνες – Σημείωση 24).

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31/12/2006	31/12/2005
Εμπορικές απαιτήσεις	2.092	1.655
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	210	923
Λοιπές απαιτήσεις (σε καθαρή βάση)	2.665	2.011
	4.967	4.589
Μείον: μη κυκλοφορούν ενεργητικό	89	89
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.878	4.500

Όλες οι μη τρέχουσες απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξη μέσα σε 5 χρόνια από την ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού.

Η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι η αναγραφόμενη αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από δύο σημαντικούς μισθωτές (Όμιλος EFG Eurobank Ergasias και Όμιλος Μαρινόπουλος), σε καθέναν από τους οποίους αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος από τα ενοίκια. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών.

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2006	31/12/2005
Ταμείο	2	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	72.899	37.980
	72.901	37.982

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα, τα οποία διατηρούνται σε λογαριασμούς στην μητρική εταιρεία, EFG Eurobank Ergasias A.E.. Εντούτοις, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλόμενου.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2004	7.038	14.991	20.303	35.294
Έσοδα από έκδοση μετοχών τον Αύγουστο 2005 (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278)	11.852	25.244	134.478	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης προσφοράς μετοχών	-	-	(858)	(858)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	18.890	40.235	153.923	194.158
Έσοδα από προσφορά μετοχών	5.510	11.737	74.220	85.957
Έξοδα λόγω προσφοράς μετοχών	-	-	(6.181)	(6.181)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	24.400	51.972	221.962	273.934

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 24.400 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2005 – 18.890 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία εξέδωσε 11.852 χιλιάδες κοινές μετοχές με ονομαστική αξία €2,13 τον Αύγουστο 2005 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος €159.722. Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων εν όψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 και για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου στη Νέα Ιωνία.

Στην έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, στις 7.2.2006, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας για διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης) με, αφενός, Δημόσια Διάθεση 1.780 χιλιάδων υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και Ιδιωτική τοποθέτησή τους στο εξωτερικό και, αφετέρου, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, έκδοση 5.510 χιλιάδων νέων κοινών μετοχών, που καλύφθηκε με Δημόσια εγγραφή στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό.

Στις 12 Απριλίου 2006, οι μετοχές της Εταιρείας ξεκίνησαν να διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €78.918, μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039, εκ των οποίων ποσό €858 είχε ήδη αναγνωριστεί και αφαιρεθεί από το υπέρ το άρτιο την 31 Δεκεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία θα επενδύσει τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από τη δημόσια προσφορά για την απόκτηση νέων ακινήτων επένδυσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 περί επενδύσεων των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική. Σύμφωνα με αυτή την πολιτική, η Εταιρεία απέκτησε τον Ιούνιο του 2006 ακίνητο, στο Μοσχάτο Αττικής κόστους € 10.241, πρόσφατα, την 7 Ιουλίου 2006, προχώρησε στην αγορά 3 κτιρίων και θέσεων στάθμευσης στη Νέα Ιωνία, συνολικού τιμήματος € 27.000 και την 14 Δεκεμβρίου 2006 προχώρησε στην αγορά ακινήτου στα Βριλήσσια κόστους κτήσης €2.175 (Σημείωση 6).

Η Εταιρεία έχει μία κατηγορία κοινών μετοχών που φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρος ίσο με το 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και το καταστατικό της.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής εταιρείας.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

11 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2005	629	2.296	2.925
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	445	-	445
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	1.074	2.296	3.370
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	797	-	797
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	1.871	2.296	4.167

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου τα συσσωρευμένα αποθεματικά να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα με διάφορους Ελληνικούς φορολογικούς νόμους με την πάροδο των χρόνων με σκοπό να επιτύχει φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε α) αναβάλλοντας την τακτοποίηση των φορολογικών της υποχρεώσεων μέχρις ότου αυτά τα αποθεματικά διανεμηθούν στους μετόχους της εταιρείας, είτε β) απαλείφοντας αποτελεσματικά κάθε μελλοντική πληρωμή φόρου εισοδήματος χρησιμοποιώντας αυτά τα αποθεματικά για να εκδώσει δωρεάν μετοχές στους μετόχους της εταιρείας.

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανέμονταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που είναι σε ισχύ κατά τη διανομή των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

12 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	31/12/2006	31/12/2005
Μακροπρόθεσμα		
Τραπεζικά δάνεια	14.000	1.000
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	38.796	40.149
	52.796	41.149
Βραχυπρόθεσμα		
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	1.469	1.677
	1.469	1.677
Σύνολο Δανείων	54.265	42.826

Η Εταιρεία διατηρεί πίστωση με αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι του ποσού των € 55.000 με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (συνδεδεμένο μέρος), εκ των οποίων εισέπραξε ποσό € 14.000 στις 31 Δεκεμβρίου 2006. Το δάνειο είναι ανοιχτής λήξεως και επιφέρει τόκο το βασικό επιτόκιο χορηγήσεων της Τράπεζας (7,75%) μείον 2,50% πλέον εισφορά του Ν. 128/1975 (0,60%)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31/12/2006	31/12/2005
Από 1 έως 2 έτη	1.601	1.795
Από 2 έως 5 έτη	5.683	9.517
Πάνω από 5 έτη	45.512	29.837
	52.796	41.149

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναποτίμησης διάρκειας 90 ημερών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	31/12/2006	31/12/2005
Τραπεζικά δάνεια	5,22%	3,78%
Ομολογιακά δάνεια	-	2,32%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	4,94%	3,00%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δανειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2006	31/12/2005
Μέχρι 1 έτος	3.408	3.203
Από 1 ως 5 έτη	14.190	13.348
Πάνω από 5 έτη	40.294	39.070
	57.982	55.621
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(17.627)	(13.795)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	40.265	41.826

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2006	31/12/2005
Μέχρι 1 έτος	1.469	1.677
Από 1 ως 5 έτη	7.284	7.968
Πάνω από 5 έτη	31.512	32.181
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	40.265	41.826

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6).

Κατά τη διάρκεια του Δεκεμβρίου 2003, Η Εταιρεία προέβη σε μία σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με τρίτους, με σκοπό τη χρηματοδότηση επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Αυτή η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα ένα κέρδος €348 που αντιπροσωπεύει τη διαφορά ανάμεσα στα καθαρά έσοδα και την εύλογη αξία του ακινήτου το οποίο είναι αναβαλλόμενο και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της σύμβασης των 12 ετών. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρεία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι τρεις χρηματοδοτικές μισθώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης) έχουν αρχική διάρκεια μίσθωσης 12, 15 και 20 ετών αντιστοίχως και είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρεία έχει ένα δικαίωμα επαναγοράς των επενδυτικών ακινήτων για ποσά τα οποία είναι προκαθορισμένα κατά τη σύναψη των μισθώσεων.

Τα μελλοντικά εισπρακτέα ελάχιστα μισθώματα υπό μη ακυρώσιμες υπεκμισθώσεις έχουν ως εξής:

	31/12/2006	31/12/2005
Μέχρι 1 έτος	2.850	2.807
Από 1 ως 5 έτη	11.362	11.448
Πάνω από 5 έτη	11.703	16.625
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	25.915	30.880

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2006	31/12/2005
Προμηθευτές	2.367	470
Λοιπές υποχρεώσεις	1.738	1.453
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.436	2.183
	6.541	4.106

Οι λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς τεχνικές εταιρείες για εργασίες σε ακίνητα επένδυσης ύψους €2.266 (2005: €0).

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η λογιστική αξία των προμηθευτών προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

14 Έσοδα

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	21.698	16.864
Πραγματοποιηθέντα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	15
	21.698	16.879

Η περίοδος μισθώσεων κατά την διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται επησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ προσαυξημένο έως και 2%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, είχαν ως εξής:

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Μέχρι 1 έτος	24.181	20.149
Από 2 έως 5 έτη	97.379	85.748
Πάνω από 5 έτη	138.780	88.756
	260.340	194.653

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

15 Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα.

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Φόροι ακινήτων	-	506
Ασφαλιστικά και άλλα έξοδα	669	139
Σύνολο λοιπών άμεσων λειτουργικών εξόδων	669	645

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2005, η Εταιρεία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), με αποτέλεσμα να διέπεται από προνομιακό φορολογικό καθεστώς. Σύμφωνα με το φορολογικό καθεστώς οι ΑΕΕΑΠ δεν υποχρεούνται σε πληρωμή Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας. Για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2005, το ύψος του παραπάνω φόρου ανερχόταν σε €506.

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε ενοικιασμένη και μη ενοικιασμένη ακίνητη περιουσία ήταν τα εξής.

	31/12/2006	31/12/2005
Μισθωμένα ακίνητα	662	637
Μη μισθωμένα ακίνητα	7	8
	669	645

16 Παροχές σε Εργαζόμενους

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Μισθοί και ημερομίσθια	338	130
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	59	27
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	41	48
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	101	-
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	539	205

17 Λοιπά Έξοδα

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Αμοιβές επαγγελματιών	317	586
Έξοδα διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λ.π.	155	53
Μη εκπιπτόμενο Φ.Π.Α.	465	55
Λοιπά	137	311
	1.074	1.005

18 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Τόκοι δανείων	2.016	2.812
Λοιπά	16	232
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	2.032	3.044

19 Φόρος Εισοδήματος

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Τρέχων φόρος	1.141	2.653
Αναβαλλόμενος φόρος	-	(10.915)
	1.141	(8.262)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο φόρος εισοδήματος της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το σταθμισμένο μέσο φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη των ενοποιημένων εταιρειών ως ακολούθως:

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Κέρδη προ φόρων	31.303	18.809
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 0% (2005-32%)	-	6.019
Φόρος 3%ο επί του μέσου όρου της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης και των διαθεσίμων για περίοδο	1.141	236
Μη αναγνωριζόμενες φορολογητέες προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία αλλαγής του φορολογικού καθεστώτος	-	(3.966)
Συμπληρωματικός φόρος σε έσοδα ενοικίων	-	375
Λοιπά στοιχεία	-	11
Αποαναγνώριση της καθαρής αναβαλλόμενης υποχρέωσης που οφείλεται σε αλλαγή φορολογικής βάσης των μελλοντικών φορολογικών εσόδων	-	(10.915)
Συνολικός Φόρος	1.141	(8.262)

Συνέπεια της αλλαγής του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, ήταν ο καθορισμός της φορολογίας βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 0,3% και όχι βάσει των προ φόρων κερδών, με ισχύ από της 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Από 1 Ιανουαρίου 2007, ο φόρος της Εταιρείας άλλαξε από αυτόν που περιγράφεται παραπάνω και θα καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του παρεμβατικού επιτοκίου της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένο κατά 1%, σύμφωνα με το Ν. 3522/2006.

20 Μερίσματα ανά μετοχή

Στις 30 Οκτωβρίου 2006, η διοίκηση της εταιρείας ανακοίνωσε τη διανομή προμερίσματος ύψους €0,29 ανά μετοχή (€7.076) από τα κέρδη της χρήσης 2006. Η ημερομηνία έναρξης πληρωμής του προμερίσματος ήταν η 4 Δεκεμβρίου 2006. Στις 31 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρεία είχε καταβάλλει προμερίσματα ύψους €7.071 στους μετόχους της. Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2006 ανέρχεται σε €0,64 ανά μετοχή (€15.616) το οποίο περιλαμβάνει το παραπάνω προμέρισμα. Το συνολικό μέρισμα για τη χρήση 2006 υπόκειται σε έγκριση της επερχόμενης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Την 19 Ιουνίου 2006, οι μέτοχοι της Εταιρείας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2005 ύψους €8.784 (€0,36 ανά μετοχή), με ημερομηνία έναρξης πληρωμής την 30 Ιουνίου 2006.

Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρεία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 (€0,14 ανά μετοχή) κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

21 Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρισκόταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών που είχε στη κατοχή της η Εταιρεία.

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	31.303	27.071
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	22.951	11.454
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	1,36	2,36

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για όλες τις εικονιζόμενες περιόδους, διότι δεν υπήρχαν πιθανές προσαρμοσμένες κοινές μετοχές.

22 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	Σημείωση	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Καθαρό κέρδος περιόδου		31.303	27.071
Προσαρμογές για:			
Λοιπά κέρδη και ζημίες		(90)	(88)
Λοιπά έσοδα		-	(532)
Έσοδα από τόκους		(1.793)	(246)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	2.032	3.044
Φόρος	19	1.141	(8.262)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7	53	52
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6		
(15.352)			
(7.269)			
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	6	-	236
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	6	-	(15)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		17.294	13.991
Αύξηση απαιτήσεων		(378)	(1.166)
Μείωση υποχρεώσεων		2.435	996
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		19.351	13.821

Ανατρέξτε στις Αναταξινόμησης (Σημείωση 27) για πληροφορίες σχετικά με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων συγκριτικών κονδυλίων.

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2005 και 2006. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις και θεωρεί ότι έχουν γίνει επαρκείς προβλέψεις στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

24 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	31/12/2006	31/12/2005
Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις που σχετίζονται με την περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	2.014	12.000

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το 10,22% και 5,03% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση) και την REIB Europe Investments Ltd (μία θυγατρική της Deutsche Bank). Η τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	6.659	3.177
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	449	360
Συγγενείς της μητρικής	118	1.266
Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.	-	5
Σύνολο	7.226	4.808

β) Έσοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Συμβουλευτικές υπηρεσίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.800	1.351
Εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας		
Θυγατρική της τελικής μητρικής (Lamda Estate Development)	-	2.164
Έσοδα εκτιμήσεων και μεσιτείας		
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services)	283	-
Σύνολο	2.083	3.515

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αφορούν ποσά πληρωτέα στην EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την συμβουλευτικές υπηρεσίες επί των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες.

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Τραπεζικά δάνεια		
Μητρική	297	936
Θυγατρική της τελικής μητρικής (EFG Private Bank Lux)	-	1.242
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων		
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.536	492
Σύνολο	1.834	2.670

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Μητρική	1.729	237

ε) Μεταφορές κεφαλαίων

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές από χρηματοδοτικές συμφωνίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	13.000	(64.819)
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (EFG Private Bank Lux)	-	(45.000)
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(1.512)	23.950
Σύνολο	11.488	(85.869)

στ) Έσοδα από πωλήσεις επιχειρηματικών τομέων, κοινοπραξιών και μετοχών

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.477
Μέτοχοι σε εταιρείες του ομίλου πέραν της μητρικής	-	1.587
Θυγατρική (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.)	-	245
Σύνολο	-	3.309

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	Χρήση που έληξε	
	31/12/2006	31/12/2005
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	292	-

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2006	1/1 - 31/12/2005
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	56	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	154	923
Σύνολο	210	923
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 13)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.927	1.756
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	509	427
Σύνολο	2.436	2.183
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 12)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	14.000	1.000
Θυγατρική (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	37.081	38.593
Σύνολο	51.081	39.593
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 9)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	72.843	37.926
Σύνολο	72.843	37.926

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων μερών.

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

27 Αναταξινομήσεις κονδυλίων συγκριτικών ετών

Συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανιζόταν στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία εμφανίζεται χωριστά μετά τα λειτουργικά κέρδη προ καθαρού κέρδους ή ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, και τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονταν στα λειτουργικά κέρδη, αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανιζόταν στην κατάσταση ταμιακών ροών έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Τα έσοδα από πώληση ακινήτων επένδυσης, τα οποία περιλαμβάνονταν στις επενδυτικές δραστηριότητες, αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις λειτουργικές δραστηριότητες, εφόσον ο σκοπός της Εταιρείας περιλαμβάνει την πώληση ακινήτων.

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η «Εταιρεία»), που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 37, οι οποίες περιλαμβάνουν τον εταιρικό ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2006 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε αυτή την ημερομηνία, όπως και σύνοψη των σημαντικών λογιστικών αρχών, καθώς και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη και εύλογη απεικόνιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει: το σχεδιασμό, την εφαρμογή και τήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου συναφούς με τη σύνταξη και εύλογη απεικόνιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδεις ανακρίβειες, οι οποίες οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, όπως και την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών αρχών και τον προσδιορισμό λογιστικών εκτιμήσεων, οι οποίες είναι λογικές για τις υπάρχουσες συνθήκες.

Ευθύνη Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη γι' αυτές τις οικονομικές καταστάσεις με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με τις δεοντολογικές απαιτήσεις και να σχεδιάζουμε και εκτελούμε το ελεγκτικό έργο, με σκοπό να αποκομίσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εκτέλεση διαδικασιών άντλησης ελεγκτικών τεκμηρίων για τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην ελεγκτική κρίση, που εμπεριέχει την εκτίμηση των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Γι' αυτές τις εκτιμήσεις κινδύνων, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που είναι συναφές με τη σύνταξη και εύλογη απεικόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, ώστε να σχεδιάσει ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες για τις υπάρχουσες συνθήκες, αλλά όχι με σκοπό να εκφράσει γνώμη για την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν και της λογικότητας των εκτιμήσεων της Διοίκησης της εταιρείας, καθώς επίσης και την αξιολόγηση της γενικότερης απεικόνισης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αντλήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να θεμελιώσουν την ελεγκτική μας γνώμη.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη πλευρά, την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006, καθώς και τη χρηματοοικονομική της απόδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Κατά τη γνώμη μας, το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως παρατίθεται στις σελίδες 2 έως 4, συμφωνεί με τις προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις.

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Κυριάκος Ριρής

ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2007

[ΕΤΗΣΙΑ ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2006]

2



Eurobank Properties A.E.E.A.Π.
Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2006 έως 31 Δεκεμβρίου 2006
 (δημοσιευμένα βάσει του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν επίσημες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις επίσημες οικονομικές καταστάσεις που προβάλλονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή. Ενδεικτικά μπορεί να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της (www.eurobankproperties.gr) όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:

Κύρια Δραστηριότητα:

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών:

Αριθμός Αρχή:

Αριθμός Αδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:

Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων

οικονομικών καταστάσεων

(από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:

Ελεγκτική Εταιρεία:

Τύπος έδρασης ελέγχου ελεγκτών:

Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Χαράλαμπος Κύρκος

Γεώργιος Παπαγεωργίου

Νικόλαος Γαλιέτας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Χρυσόστομος Παπαχριστοφόρου

Δημήτριος Σερμηένης

Σπυρίδων Μακρίδακας

Πρόεδρος

Αντιπρόεδρος

Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

	31.12.2006	31.12.2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	339.888	213.417
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.067	54.804
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89	89
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	341.044	268.310
Απαιτήσεις από πελάτες	2.302	2.578
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.576	1.922
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	72.901	37.982
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	77.779	42.482
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	418.823	310.792
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	51.972	40.235
Αποθεματικά υπέρ το όριο	221.962	153.923
Λοιπά αποθεματικά	4.167	3.370
Κέρδη εις νέο	79.040	61.440
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	357.141	258.968
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Αναβαλλόμενο έσοδο	261	290
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποφορέων χρηματοδοτικών μεθόδων	52.796	41.149
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	52.796	41.149

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2006

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

	1.1-31.12.2006	1.1-31.12.2005
Έσοδα από μισθώματα	21.698	16.864
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	15
Σύνολο κύκλου εργασιών	21.698	16.879
Μικτά κέρδη	19.053	14.768
Κάθαρο κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15.352	7.269
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	32.736	21.659
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	32.683	21.607
Κέρδη προ φόρων σύνολο	32.444	18.809
Μειον φόροι	-1.141	8.262
Κέρδη μετά από φόρους	31.303	27.071
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή (εφαρμοσμένα σε € ανά μετοχή)	1,36	2,36
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,64	0,36
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε €)		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
1.1-31.12.2006	1.1-31.12.2005	
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	32.444	18.809
Πλεόν / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	53	52
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-15.352	-7.269

Προμηνθείς και λοιπές υποχρεώσεις	6.541	4.106
Μερίσματα πληρωτέα	0	2.954
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	615	1.648
χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.469	1.677
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	8.625	10.385
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	61.682	51.824
ΣΥΝΟΛΟ ΙΣΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	418.823	310.792

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	31.12.2006	31.12.2005
- Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2006 και 01.01.2005 αντίστοιχα)	258.968	76.972
- Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	31.303	27.071
	290.271	104.043
- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	85.957	159.722
- Έξοδα λόγω δημόσιας διδραχμής στην Επένδυση και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	-6.181	-858
- Διανομθέντα μερίσματα	-5.830	-985
- Προμήτρημα	-7.076	0
- Ελάττωστο μέρος χρηματιστηρίου	0	-2.954
- Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσεως (31.12.2006 και 31.12.2005 αντίστοιχα)	357.141	258.968

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 54,88%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εναρμονίζονται με αυτές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπόδια βάσει επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διεξήχθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, απριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ειδικά σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτά δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διατηρητικών οργάνων.

- Ο αριθμός του απαιτούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 6 (2005: 5).

- Στις 4 Απριλίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματοπιστωτικού Αθηνών εξέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 24.400.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, αφού διαπιστώσε την επάρκεια της διασποράς των μετοχών της. Από τον συνολικό αριθμό μετοχών προς εισαγωγή οι 7.290.066 μετοχές διατέθηκαν στην Δημόσια Εγγραφή 29/03/06-31/03/06 σε τιμή διόθεσης μετοχής 15,60 ευρώ. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούσαν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €78.918 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039 χιλ. περίπου). Ημερομηνία Έναρξης Διαπραγμάτευσης ορίστηκε η 12 Απριλίου 2006.

- Η Εταιρεία στο πλαίσιο μεταπώσης της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακινήτων Περιοχών, τον Αύγουστο του 2005, πώλησε την συμμετοχή της (50%) στην κοινοπραξία Σίνων Ακίνητα Α.Ε., με αποτέλεσμα τη λήξη της υποχρέωσης για κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

- Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.01.31.12.2006 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2006 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής:
 - Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών €8.955 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών €3.917 χιλ., γ) Αναπλήρωση €73.053 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €53.517 χιλ., ε) Συνολικές και αρνητικές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης 292 χιλ., στ) Αναπλήρωση από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ. και ζ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ.

- Συγκεκριμένα συγκριτικά στοιχεία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Αναλυτικότερα, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης για τη χρήση 2005, ο κύκλος εργασιών και τα μικτά κέρδη δεν περιλαμβάνουν το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, όπου εμφανίζεται σε ξεχωριστή γραμμή, και τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονται στα χρηματοδοτικά αποτελέσματα. Τέλος, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση 2005, οι εισροές από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων έχουν συμπεριληφθεί στις λειτουργικές δραστηριότητες και όχι στις επενδυτικές εφόσον ο σκοπός της εταιρείας περιλαμβάνει την πώληση ακινήτων. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε Σημείωση 27 επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

Ο Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Νικόλαος Γαλιέτας
 Α.Δ.Τ. Π 028271

Ο Οικονομικός Διευθυντής
Ηλίας Παπαδημιτρίου
 ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 18103

Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	0	-15
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-90	-88
Εισροές από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0	236
Λοιπά έσοδα	0	-532
Πιστωτικοί τόκοι	-1.793	-246
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.032	3.044
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	-378	-1.166
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	2.435	996
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	-1.677	-2.907
Καταβληθέντα φόροι	-2.474	-2.943
Σύνολο εισροών / (εξορών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	15.200	7.971
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Έσοδα από πώληση συμμετοχών σε κοινοπραξία	0	1.800
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	0	1.510
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-44	-24
Κεφαλαιουκικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-12.715	-3.014
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-2.206	0
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-42.470	-53.488
Τόκοι εισπραχθέντες	1.793	246
Σύνολο εισροών / (εξορών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-55.642	-52.970
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισροές από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	85.957	159.722
Έξοδα λόγω δημόσιας προσφοράς μετοχών	-6.181	0
Εισροές από εκδόθηκαν / αναληφθέντα δάνεια	13.000	41.544
Εξοφλήσεις δανείων	0	-126.818
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	-1.561	-744
Μερίσματα πληρωτέα	-15.854	-985
Σύνολο εισροών / (εξορών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	75.361	72.719
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	34.919	27.720
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	37.982	10.262
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	72.901	37.982

[ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006]

3



EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΟΓΛΟΥ 6 142 34. Ν. ΙΩΝΙΑ

Properties

2Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2006

[illegible]

[illegible]

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΝΗΝΩ			ΑΞΕΣ ΚΑΝΗΝΩ				ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΛΥΨΕΙΣ				ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΙ ΚΑΝΗΝΩΙ				ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΕΩΡΩΣΗΣ			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ & ΚΤΙΡΙΩΝ	ΕΠΙΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΩΝ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΩΣΗΣ	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΥΠΕΡΑΣΙΑ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΕΗ ΚΑΝΗΝΩ	ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ	ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2006	ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ 2007	ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2007	ΚΑΝΗΝΩΙ	ΜΕΤΕΩΡΩΣΗΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΕΤΕΩΡΩΣΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΜΕΣΟΛΑΒΙΑ	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ		
		(1)	(2)	(3)	4	(3) - (1)												
12	Τραπεζικό κατάστημα	236.79	332.00	298.254,22	795.765,36	1.326.017,56	0,32%	1.037.763,32	Αρ. Συμβόλαιου Περιστοίας 2610454/ΠΠ 26608162, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Περιστοίας 2661243, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 4610031, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 4610031, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 15847, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1/2006-1/1/2007, και Αρ. Συμβόλαιου Ασττικής Ευθύνης 48930, Διάρεση 1/1									

[illegible]

[ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006]

4

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΑΡ.Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2 ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005 ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΣΙΝΙΟΣΟΓΛΟΥ 6, 142 34, ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ						
Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανακοινώνει ότι τα έσοδα της έκδοσης ύψους € 78.918 χιλ. (μετά την αφαίρεση εξόδων έκδοσης, ύψους 7.039 χιλ.) κατανέμονται ως ακολούθως:						
ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ						
Ποσά σε χιλ. €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ Α' εξάμηνο 2006	Διάθεση Α' εξάμηνο 2006	Διάθεση Γ' τρίμηνο 2006	Διάθεση Δ' τρίμηνο 2006	Σύνολο Διάθεσης 2006	Υπόλοιπο προς Διάθεση
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκαπό	78.918	10,241	27,000	2,926	48,059	30.859
Απατούμενη Επένδυση σε Μετρητά (Ν.2778/1999, αρ. 22, παρ. 1α) ⁽³⁾		-	-	7.892		
Σύνολο	78.918	10.241	27.000	10.818	48.059	30.859
Σημειώσεις: 1. Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 78.918 χιλ. Το ποσό αυτό υπολείπεται του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά € 639 χιλ. και του δηλωθέντος στο δελτίο τύπου της 11 Απριλίου 2006 κατά € 390 χιλ. λόγω επιπρόσθετων εξόδων έκδοσης, που ανήλθαν σε € 7.039 χιλ. 2. Στο δ' τρίμηνο του 2006, η Εταιρεία απέκτησε κατάστημα με αποθήκη στην περιοχή των Βριλησίων, Αττικής, κόστους κτήσης € 2.175 χιλ. Το ποσό ύψους € 751 χιλ. αφορά σε έξοδα κτήσεως των ακινήτων (δικηγορικά, συμβολαιογραφικά, κλπ) που απέκτησε η Εταιρεία με τα αντληθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσεως. 3. Το ποσό των € 7.892 χιλ. (10% επί των αντληθέντων κεφαλαίων), θα παραμείνει στα διαθέσιμα της Εταιρείας προκειμένου οι επενδύσεις της Εταιρείας να είναι σύμφωνες με την παράγραφο 1α του άρθρου 22 του Ν.2778/199, όπως ισχύει. Το ποσό έχει τοποθετηθεί σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις). 4. Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους € 30.859 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006.						
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.		Νέα Ιωνία, 30 Ιανουαρίου 2007 ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.		Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ		
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΑΛΕΤΑΣ Α.Δ.Τ. Π 028271		ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ Α.Δ.Τ. Σ 199654		ΗΛΙΑΣ ΠΑΠΑΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 18013		

ΕΚΘΕΣΗ ΕΥΡΥΜΑΤΩΝ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Διενεργήσαμε τις παρακάτω προσυμφωνημένες διαδικασίες σχετικά με την επισυναπτόμενη Κατάσταση "Χρονοδιάγραμμα Χρήσης Εσόδων Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου" για τη χρήση του 2006 της "Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία" ("η Εταιρεία"). Η σύνταξη της Κατάστασης αυτής είναι ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας. Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Παρεμφερών Υπηρεσιών "ISRS 4400" το οποίο ισχύει σε περιπτώσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Ευθύνη μας είναι να προβούμε στις πιο κάτω προσυμφωνημένες διαδικασίες και σας γνωστοποιούμε τα ευρήματά μας.

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες και τα ευρήματά μας έχουν ως εξής:

- Επιβεβαίωση ότι τα στοιχεία της στήλης "Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση" προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και από το εγκεκριμένο από το Χ.Α. ενημερωτικό δελτίο. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω προσυμφωνημένης διαδικασίας προέκυψε ότι το συνολικό ποσό διάθεσης που αναφέρεται στη στήλη "Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση" υπολείπεται συνολικά κατά € 639 χιλ. και € 390 χιλ. σε σχέση με το ποσό που δηλώνεται στο εγκεκριμένο από το Χ.Α. Ενημερωτικό Δελτίο και στο Δελτίο Τύπου της Εταιρείας της 11 Απριλίου 2006, αντίστοιχα, λόγω αυξημένων εξόδων έκδοσης, όπως αυτό αναφέρεται στη σημείωση 1 της παραπάνω Κατάστασης.
- Επιβεβαίωση ότι τα στοιχεία της στήλης "Σύνολο Διάθεσης 2006" προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν εντοπίσαμε εξαιρέσεις.

Δεδομένου ότι οι παραπάνω διαδικασίες δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα και τα Διεθνή Πρότυπα Αναθέσεων Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη ελέγχου πέραν των όσων αναφέρονται στα ευρήματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών. Εάν είχαμε διενεργήσει επιπλέον διαδικασίες ή είχαμε διεξάγει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης, άλλα ζητήματα πιθανόν να είχαν περιέλθει στην αντίληψή μας, τα οποία θα σας τα αναφέραμε.

Η έκθεσή μας αυτή παρέχεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της "Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία" στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς την Κεφαλαιαγορά, και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό της.

Αθήνα, 30 Ιανουαρίου 2007

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κυριάκος Ριρής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12 111
PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε.

[ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ EUROBANK
PROPERTIES A.E.E.A.Π. ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΜΕ ΑΥΤΗΝ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1/1 ΕΩΣ 31/12/2006
(ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 3016/2002)]

5

ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ
της Εταιρείας Eurobank Properties A.E.E.A.Π.
με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες,
κατά την περίοδο 1/1 έως και 31/12/2006
(ποσά σε € χιλ.)

Συναλλαγές της Εταιρείας με εταιρείες του Ομίλου της Μητρικής της «Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.»

A1. EFG Eurobank Ergasias A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €8.388

Έξοδα Εταιρείας: €2.097

A2. EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €0

Έξοδα Εταιρείας: €1.536

A3. Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €77

Έξοδα Εταιρείας: €184

A4. EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €37

Έξοδα Εταιρείας: €0

A5. BE – Business Exchanges A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €55

Έξοδα Εταιρείας: €0

A6. Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €177

Έξοδα Εταιρείας: €0

[ΕΚΘΕΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ EUROBANK
PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΜΕ ΑΥΤΗΝ
ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1/1 ΕΩΣ 31/12/2006
(ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 3016/2002)]

5

A7. Eurobank Cards A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €103

Έξοδα Εταιρείας: €0

A8. SETE Technical Services A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €68

Έξοδα Εταιρείας: €0

A9. Privatesea Projects A.E.

Έσοδα Εταιρείας: €42

Έξοδα Εταιρείας: €0

A10. SGI Ingenirie Ε.Π.Ε.

Έσοδα Εταιρείας: €8

Έξοδα Εταιρείας: €0

Το σύνολο των απαιτήσεων της Εταιρείας από τις προαναφερόμενες εταιρείες (Α1 έως Α10), την 31.12.2006 ανέρχονταν σε € 73.053 χιλ.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τις προαναφερόμενες εταιρείες (Α1 έως Α10), την 31.12.2006 ανέρχονταν σε € 53.517 χιλ.

[ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν.3401/2005]

6

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 που αφορούν την Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της και οι οποίες έχουν δημοσιευτεί και καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2006, έχουν ενσωματωθεί στο παρόν Ετήσιο Δελτίο, μέσω παραπομπής στην ιστοσελίδα της Εταιρείας. Για το λόγο αυτό παρατίθεται πίνακας αντιστοιχίας των παραπομπών.

α) Εταιρικές Ανακοινώσεις

	Ημερομηνία
Ανακοίνωση – Έναρξη Διαπραγμάτευσης	12.04.2006
Ανακοίνωση - Πρόσκληση με Δεσμευτικό Εύρος Τιμών	27/03/2006
Ανακοίνωση - Πρόσκληση προς το Επενδυτικό Κοινό	22/03/2006
Ανακοίνωση - Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	19.06.2006
Ανακοίνωση - Πληρωμή Μerίσματος Χρήσης 2005	19/06/2006
Ανακοίνωση - Εκ νέου δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με Απ.2/396/31.8.2006 της Ε.Κ.	09/11/2006
Ανακοίνωση - Πρόσκληση σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων	1/12/2006
Ανακοίνωση - Πληρωμή Προσωρινού Μerίσματος Χρήσης 2006	16/11/2006
Ανακοίνωση - Αποφάσεις Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	1.12.2006
Ανακοίνωση - Διορισμός Νέου Εσωτερικού Ελεγκτή	12/12/2006

Οι παραπάνω εταιρικές ανακοινώσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Εταιρικές Ανακοινώσεις.

[ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν.3401/2005]

6

Β) Δελτία Τύπου

	Ημερομηνία
Δελτίο τύπου - Υπερκάλυψη κατά 8,3 φορές της Συνδυασμένης Προσφοράς της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ	04/04/2006
Δελτίο τύπου – Έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ στην Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλοποίησης του Χρηματιστηρίου Αθηνών	12/04/2006
Δελτίο τύπου - Υπογραφή προσυμφώνου αγοράς ακινήτου 11.545,59 τμ. από την Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ	03/05/2006
Δελτίο Τύπου – Αγορά οριζοντίων ιδιοκτησιών κτιριακού συγκροτήματος, συνολικής επιφάνειας 12.219 τμ. από την Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, αντί συνολικού τιμήματος 27 εκατ. Ευρώ	07/07/2006
Δελτίο Τύπου – Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ – Αύξηση 39,2% στα καθαρά κέρδη πρώτου εξαμήνου 2006	31/07/2006
Δελτίο Τύπου – Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ – Αύξηση 54,6% στα προ φόρων πραγματοποιηθέντα κέρδη εννεαμήνου 2006 – Διανομή προμερίσματος €0,29/ μετοχή	31/10/2006
Δελτίο Τύπου – Αγορά καταστήματος συνολικής επιφάνειας 393 τμ. από την Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, αντί συνολικού τιμήματος 2,175 εκατ. Ευρώ	14/12/2006
Δελτίο Τύπου – Στον παγκόσμιο χρηματιστηριακό δείκτη FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index εισήχθη η Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π	17/12/2006
Δελτίο Τύπου – Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ: Επιτυχής κύκλος παρουσίασης σε ξένους θεσμικούς (Roadshow)	21/12/2006

Τα παραπάνω δελτία τύπου είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Δελτία Τύπου.

γ) Λοιπές Ανακοινώσεις

	Ημερομηνία
Ανακοίνωση - Τελική Τιμή Διάθεσης	03/04/2006
Ανακοίνωση – Ολοκληρώθηκε η Συνδυασμένη Προσφορά στην Ελλάδα και στο εξωτερικό των 6.610.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της εταιρείας την Παρασκευή 31 Μαρτίου 2006	04/04/2006
Ανακοίνωση - Πρόταση για Διανομή Μερίσματος 2005	16/05/2006
Ανακοίνωση - Μεταστέγαση Υπηρεσιών	07/08/2006
Ανακοίνωση - Παρουσίαση Εταιρείας στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	13/11/2006
Εταιρική Παρουσίαση (15/11/2006) στην Ένωση Θεσμικών Επενδυτών	14/11/2006

Οι παραπάνω λοιπές ανακοινώσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Λοιπές Ανακοινώσεις.

δ) Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις

	Ημερομηνία
Συνοπτικά Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 31/03/2006	19/05/2006
Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις 31/03/2006	19/05/2006
Συνοπτικά Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30/06/2006	28/07/2006
Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις 30/06/2006	28/07/2006
Συνοπτικά Στοιχεία και Πληροφορίες Περιόδου 30/09/2006	31/10/2006
Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις 30/09/2006	31/10/2006

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

[ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν.3401/2005]

6

ε) Καταστάσεις Επενδύσεων

	Ημερομηνία
Κατάσταση Επενδύσεων 2005 που συντάχθηκε για σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου	04/04/2006
Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2006	28/07/2006

Οι καταστάσεις επενδύσεων είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

στ) Πίνακες Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

	Ημερομηνία
Πίνακας διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων 30/06/2006	28/07/2006
Πίνακας διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων 30/09/2006	31/10/2006

Οι πίνακες διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων είναι διαθέσιμοι στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

ζ) Οικονομικές Καταστάσεις 2005

	Ημερομηνία
Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 2005 σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π	04/04/2006
Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις 2005 σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π	04/04/2006
Συνοπτικά Οικονομικά Στοιχεία και Πληροφορίες 2005	22/05/2006
Έκθεση Διαχείρισης (Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις) Χρήσης 2005	22/05/2006
Έκθεση Διαχείρισης (Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις) Χρήσης 2005	22/05/2006

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

η) Ετήσιο Δελτίο

Ημερομηνία

Ετήσιο Δελτίο 2005

05/06/2006

Το ετήσιο δελτίο είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

θ) Οικονομικές Καταστάσεις 2004

Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με Ν. 2190/1920 και ΕΓΠΛΑ

Ισολογισμός 2004	04/04/2006
Έκθεση Διαχείρισης 2004	04/04/2006
Προσάρτημα 2004	04/04/2006

Οικονομικές Καταστάσεις που έχουν συνταχθεί στα πλαίσια της ενότητας 20.1 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου

Ισολογισμός 2004	04/04/2006
Προσάρτημα 2004	04/04/2006
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2004	04/04/2006
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 2004	04/04/2006
Πιστοποιητικό 2004	04/04/2006

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα.

[ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν.3401/2005]

6

ι) Οικονομικές Καταστάσεις 2004

Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με Ν. 2190/1920 και ΕΓΠΛΑ

Ισολογισμός 2003	04/04/2006
Έκθεση Διαχείρισης 2003	04/04/2006
Προσάρτημα 2003	04/04/2006

Οικονομικές Καταστάσεις που έχουν συνταχθεί στα πλαίσια της ενότητας 20.1 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου

Ισολογισμός 2003	04/04/2006
Προσάρτημα 2003	04/04/2006
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 2003	04/04/2006
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 2003	04/04/2006
Πιστοποιητικό 2003	04/04/2006

κ) Ενημερωτικό Δελτίο εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.

Το ενημερωτικό δελτίο εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Ενημερωτικά Δελτία.

λ) Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών

Ημερομηνία

Γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισαγάγει το άρθρο 13 του ν.3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

2005

Οι γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισαγάγει το άρθρο 13 του ν.3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.eurobankproperties.gr>, στην ενότητα Επενδυτές/Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών.

7

- Οικονομικών Καταστάσεων
- Εκθέσεων Διαχείρισης των Διοικητικών Συμβουλίων
- Εκθέσεων Ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Η ηλεκτρονική διεύθυνση διαδικτύου όπου αναρτώνται οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις χρήσεως, τα πιστοποιητικά ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι: <http://www.eurobankproperties.gr>.

Σχεδιασμός – Παραγωγή

Set-Up communication
services

Τηλ.: 210 685 0820



Σινιόσογλου 6, 142 34 Ν. Ιωνία
<http://www.eurobankproperties.gr>

ΤΟ ΕΤΗΣΙΟ ΔΕΛΤΙΟ ΕΧΕΙ ΣΥΝΤΑΧΘΕΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 8 ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.
5/204/14.11.2000 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ.